



Communauté de communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche

Modification n°2 du PLU de Saint-Martin-d'Ardèche

Livre 1 – Documents administratifs

Livre 2 – Notice de présentation

Livre 3 – Pièces modifiées du PLU

Livre 4 – Volet Environnemental

Livre 4 – Annexe 1 – Formulaire saisine au cas par cas

Historique des procédures	
Elaboration du PLU	2008
Modification n°1 du PLU	2011
Modification simplifiée n°1 du PLU	2021
Modification n°2 du PLU	Prescription le 28 novembre 2024 par la délibération n°2024-133

Table des matières

III.1 Modification du règlement graphique	3
III.1.1 Changement de périmètre pour la zone AU La Joyeuse	3
III.1.2 Changement de zonage pour le secteur du Pontet.....	4
III.2 Modification du règlement écrit	5
III.3 Modification de l'OAP La Joyeuse	6
III.4 Réalisation de l'OAP Le Pontet	7

Ce livre 3 a vocation à centraliser l'ensemble des modifications proposées qui mettent à jour les pièces suivantes du PLU de Saint-Martin d'Ardèche:

- Le règlement graphique
- Le règlement écrit
- Une OAP

Si le règlement écrit en mode suivi des modifications et la nouvelle OAP sont présents en annexe de ce livre, la planche graphique modifiée sera préparée pour l'approbation.

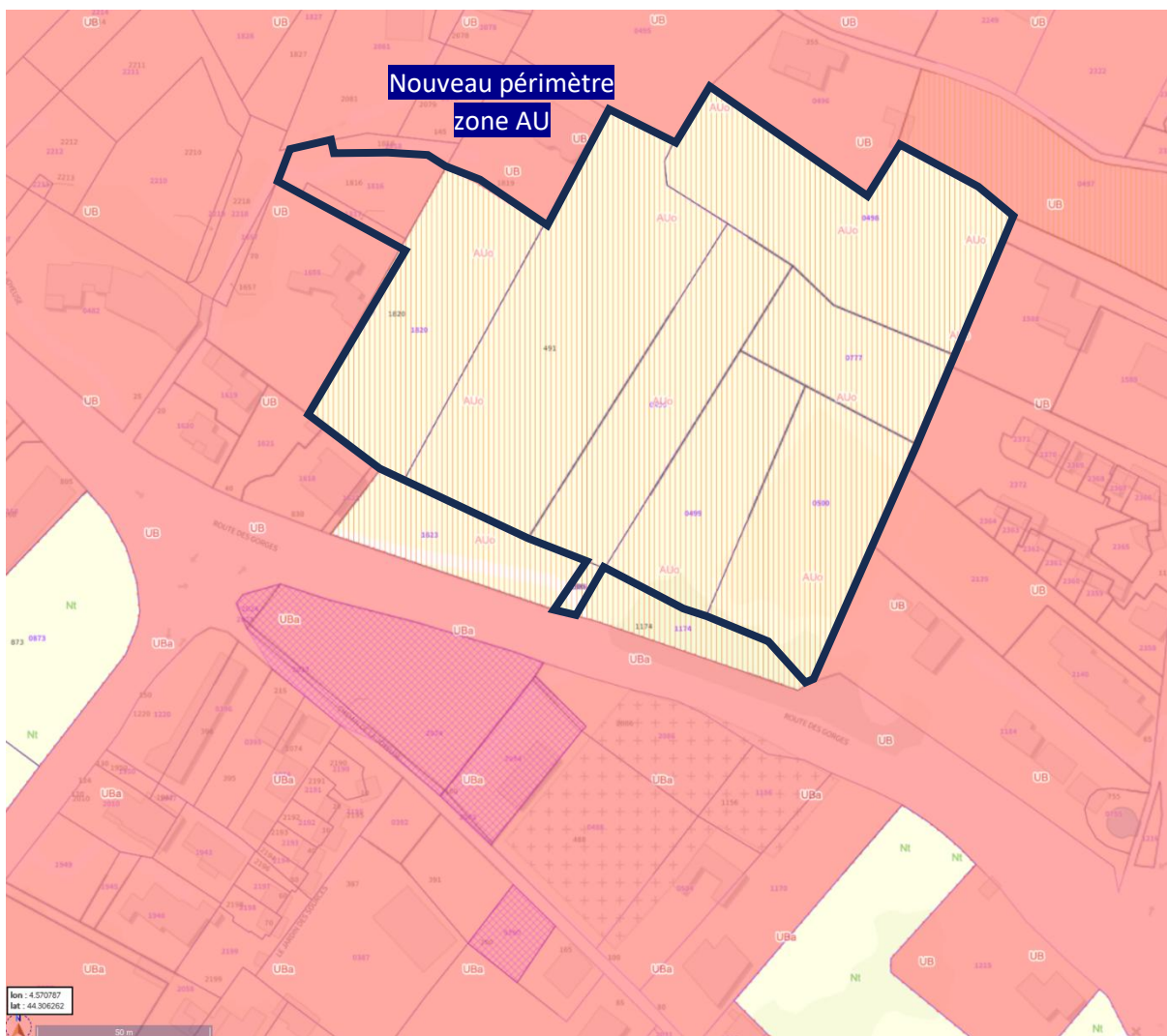
III.1 Modification du règlement graphique

III.1.1 Changement de périmètre pour la zone AU La Joyeuse

La 1^{ère} modification consiste à modifier le périmètre de la zone AU de la Joyeuse délimitée sur le Géo-portail de l'Urbanisme pour correspondre au périmètre du projet. Ainsi la parcelle A 1816 passera de la zone U à la zone AU et les parcelles A 1623 et A 1174 sont exclues de la zone AU pour être reclassées en zone UB car l'une est l'aire de stationnement appartenant au restaurant attenant et l'autre est une coupure végétale en bordure de route départementale.

Changements surfaciques :

Référence cadastrale/ surface	Classement actuel	Classement envisagé
A 1623 / 1 264m ²	AUo	UB
A 1174 / 764 m ²	AUo	UB
A 1816 / 718 m ²	UB	AUo

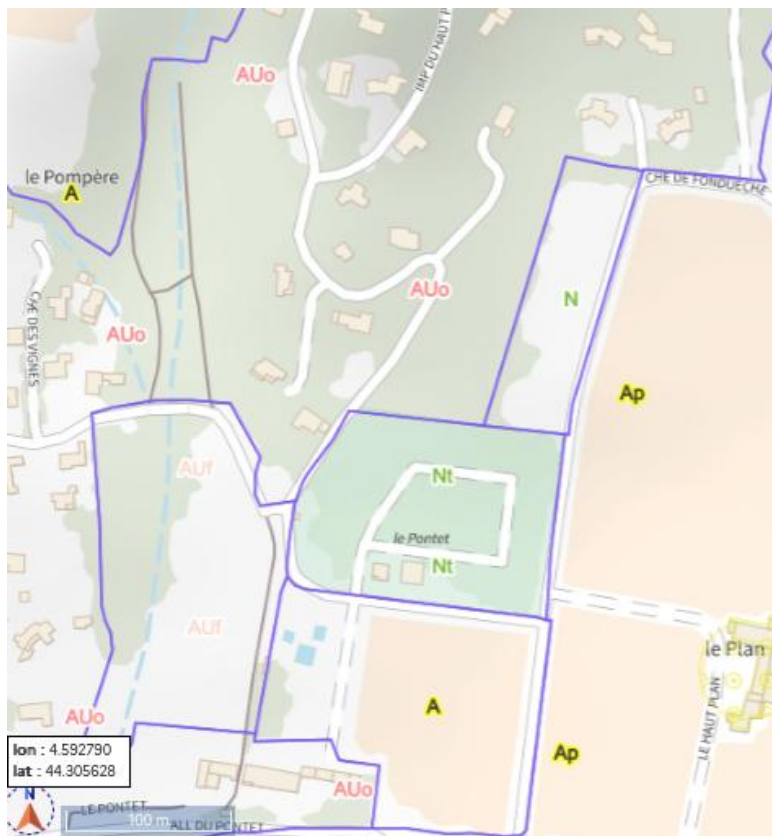


Le nouveau périmètre de la zone AUo de la Joyeuse est donc de 2,10 ha.

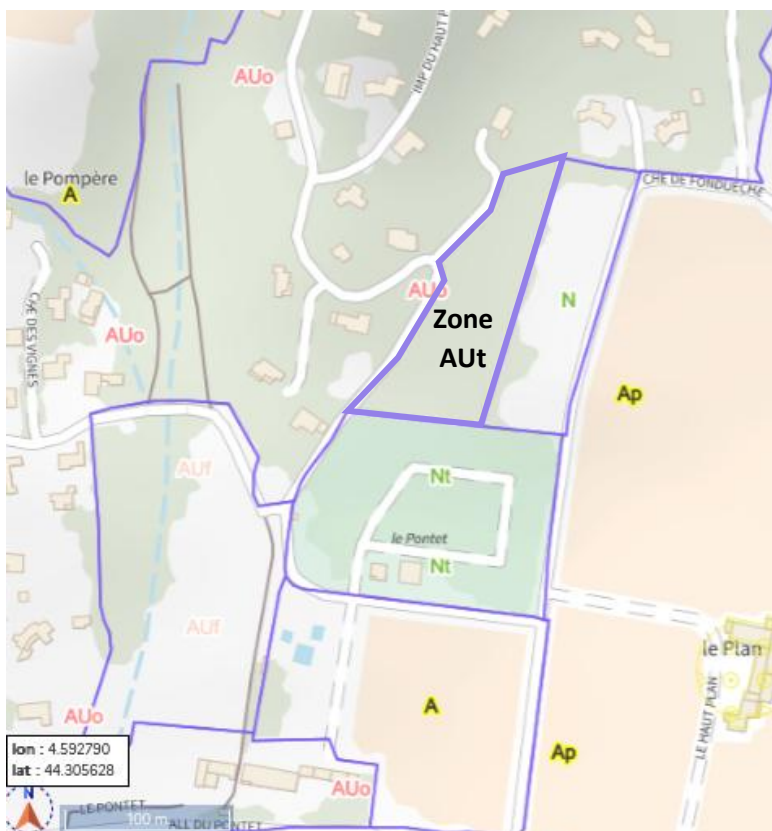
III.1.2 Changement de zonage pour le secteur du Pontet

La 2nde modification du zonage consiste à modifier la zone AUo du Pontet pour permettre un développement touristique. Ainsi le périmètre sera classé en zone AUt – à urbaniser à vocation touristique avec orientation d'aménagement et de programmation.

Actuellement dans le PLU opposable →

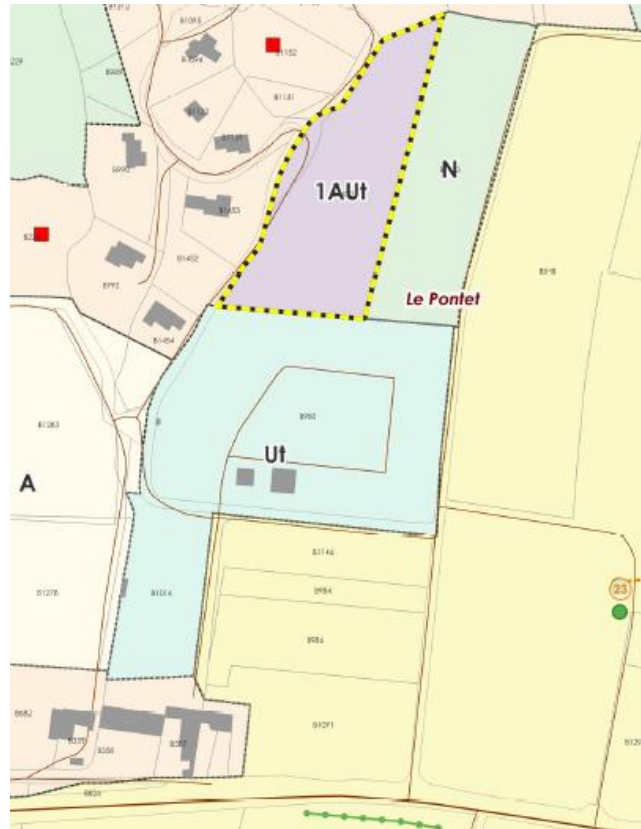


Après la procédure de modification :



Référence cadastrale/ surface	Classement actuel	Classement envisagé
B 1432 / 8 600 m ²	AUo	AUt

- La zone Nt au centre passera en zone Ut
- La zone A au sud-ouest où sont implantés l'espace aquatique et l'aire de loisirs sera classée en zone Ut



Projet de zonage sur le camping du Pontet
dans le PLUi-h en cours de finalisation

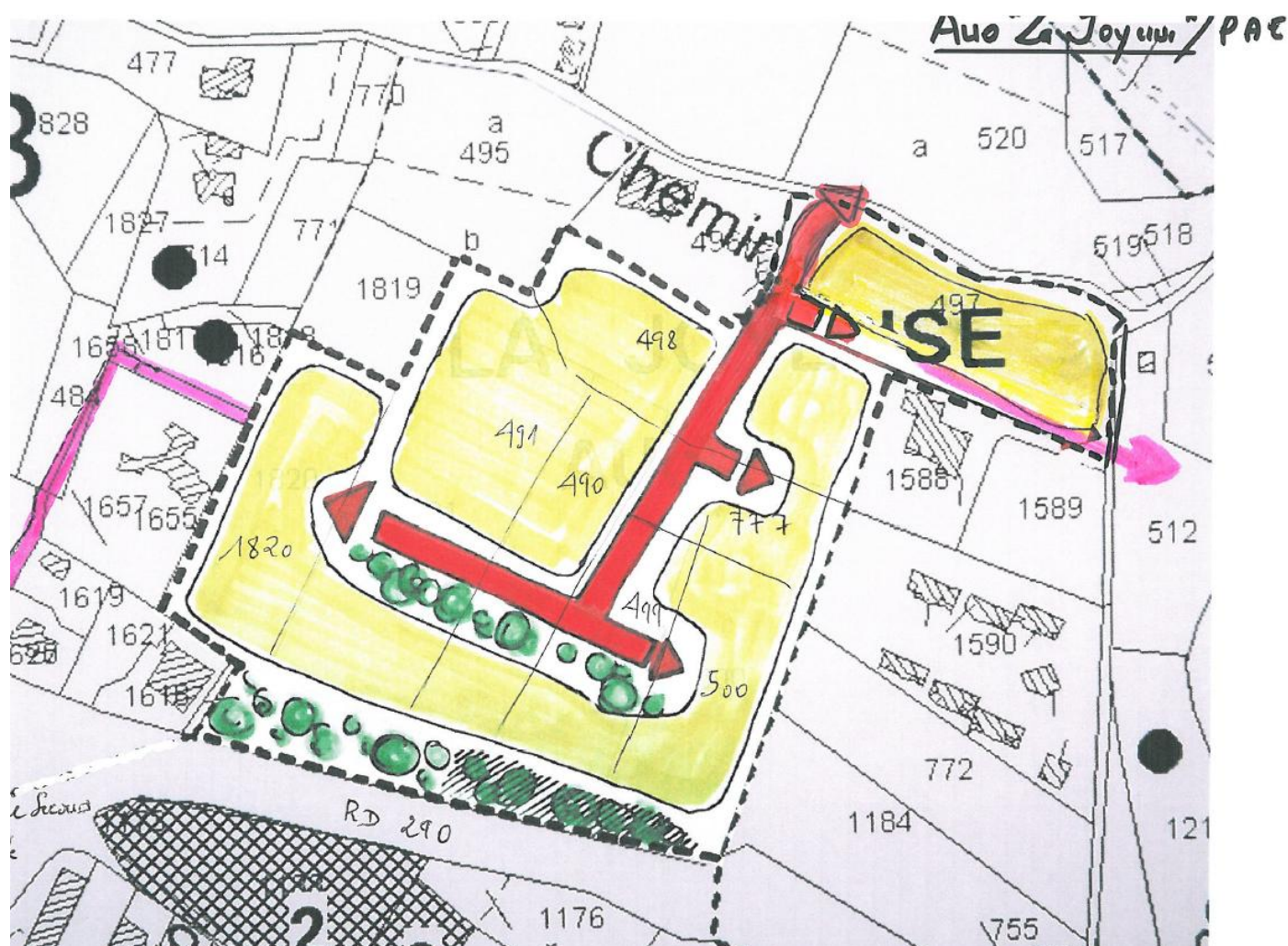
L'ensemble de modifications est apporté en rouge dans le règlement écrit en annexe du présent livre et porte sur :

- L'introduction du respect de l'OAP la Joyeuse pour la zone AUo
- La création d'un sous-secteur AUT avec référence à l'OAP le Pontet pour la zone AUT

III.3 Modification de l'OAP La Joyeuse

La modification de l'OAP le Joyeuse vise à compléter et qualifier les principes d'aménagement en matière de densité, diversification de logement, mobilités et perméabilités paysagères pour tenir compte des objectifs du futur PLUi-h.

L'OAP en vigueur dans le PLU, ci-dessous, montre un périmètre n'est pas identique à la zone AU représentée dans le règlement graphique incluant la parcelle A 497 au nord.



Celle-ci sera remplacée par l'OAP suivante :



Le programme vise à produire plus de 40 logements dont 1 programme de 10 logements sociaux.
Une programmation en deux phases est proposée permettant de libérer progressivement le foncier.

L'OAP complète avec les principes rédigés est disponible en annexe après le règlement écrit du PLU de St Martin modifié.

III.4 Réalisation de l'OAP Le Pontet



L'OAP complète avec les principes rédigés est disponible en annexe après le règlement écrit du PLU de St Martin modifié.

